Kolloquium

Kostenbewusste Denkmalpflege

Thüringer Staatskanzlei, Erfurt

17. Januar 2002

Inhaltsverzeichnis

Zum Geleit	7
<i>Dr. Jürgen Aretz</i>	
Kostenbewusstsein in der Denkmalpflege	9
<i>Dr. Werner von Trützschler</i>	
Erst denken, dann handeln –	17
Über die Unverzichtbarkeit gründlicher Vorarbeit (Teil 1)	
<i>Mathias Kirchmeier</i>	
Erst denken, dann handeln –	19
Über die Unverzichtbarkeit gründlicher Vorarbeit (Teil 2)	
<i>Susanne-Maria Breustedt</i>	
Stadtkirche St. Nikolai in Creuzburg	20
<i>Mathias Kirchmeier</i>	
Der Löwenerker am Schloss Landsberg –	24
Sachkenntnis als Voraussetzung für den Erfolg	
<i>Birgit Müller in Zusammenarbeit mit Uwe Klein</i>	
Kostenfaktor Finanzierung – Probleme bei der Gesamtfinanzierung einer komplexen Maßnahme	27
<i>Dr. Bärbel Angermann</i>	
Strategien des Thüringer Landesverwaltungsamtes zur Koordinierung der Fördermittelvergabe – Kostenreduzierungen im Rahmen der Möglichkeiten der Städtebauförderung	29
<i>Rolf Bechstedt</i>	
Auszug aus der Diskussionsrunde	31
Kostenersparnis durch Bestandserhalt	32
<i>Andreas Formann</i>	
Anger 61 in Tiefengruben	36
<i>Dr. Rosel Günther-Koch</i>	
Wiederverwertung geborgener Bauteile – Möglichkeiten und Grenzen	47
<i>Marion Schöbel</i>	
Auszug aus der Diskussionsrunde	49
Langfristige Kostenersparnis durch Sicherung einer qualitätvollen, nachhaltigen Vorbereitung und Bearbeitung	51
<i>Dr. Hans-Werner Zier</i>	
Materialerhaltung oder Materialersatz	59
<i>Rüdiger Burkhardt</i>	
Das Ergebnis ist entscheidend – Erfahrungsbericht eines Bauherren	62
<i>Carola Fuhrmann</i>	
Zusammenfassung der Abschlussdiskussion	65
Kostenbewusste Denkmalpflege – Thesen zum Kolloquium am 17.01.2002	65
Anhang	
Anmerkungen	66
Literaturverzeichnis	67
Abbildungsnachweis	67
Autorenverzeichnis	68

Kostenbewusstsein in der Denkmalpflege

1. Der Wert der Denkmalpflege und der Denkmale
2. Kosten der Denkmalinstandsetzung
3. Kostenminimierung im Rahmen der Denkmalinstandsetzung
 - 3.1 Der Beitrag des Denkmaleigentümers
 - 3.2 Der Beitrag des Planers
 - 3.3 Der Beitrag des Denkmalpflegers
4. Nachhaltigkeit der Denkmalpflege
 - 4.1 Ökologische Aspekte
 - 4.2 Volkswirtschaftliche Aspekte
5. Schluss – Denkmalpflege ist bezahlbar

1. Der Wert der Denkmalpflege und der Denkmale

Nach dem Thüringer Denkmalschutzgesetz haben Denkmalpflege und Denkmalschutz die Aufgabe, Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte zu schützen und zu erhalten. Die Denkmalpflege bewahrt also Teile unseres kulturellen Erbes. Die Denkmale als gebaute Geschichtszeugnisse können uns historische, künstlerische, wissenschaftliche, technische, volkskundliche oder städtebauliche Informationen überliefern. Sie vermitteln Botschaften der Vergangenheit, wie es die Charta von Venedig von 1964, das wohl erste noch heute gültige internationale Grundsatzpapier der Denkmalpflege, ausdrückt. Sie sind damit den Archivalien vergleichbar. Sie mit den in ihnen enthaltenen Informationen zu pflegen und zu erhalten und den kommenden Generationen möglichst authentisch weiterzugeben ist Anliegen der Denkmalpflege. Denkmalpflege bewahrt also unsere historischen und kulturellen Wurzeln und damit letztlich unsere Identität für uns und unsere Nachkommen. Darin liegt ihr in Mark und Pfennig – oder muss man jetzt in Euro und Cent sagen – allerdings nur schwer bezifferbarer Wert.

Der Wert der Denkmale ist also einmal ein kultureller Wert und als solcher in Geld auch schwer messbar. Das ist bei anderen Kulturgütern, man denke nur an Gemälde oder Antiquitäten, nicht so. Für ihren Erwerb und ihre Erhaltung wird oft viel Geld ausgegeben. Dass auch denkmalgeschützte Häuser nicht nur einen hohen kulturellen, sondern auch einen wesentlichen volkswirtschaftlichen und ökologischen Wert darstellen, hat sich bisher wenig herumgesprochen. Das gilt auch für die Tatsache, dass ein Denkmal, wie jeder andere Gegenstand auch, einen ganz realen Sachwert hat, nämlich den Wert des Baumaterials und den Wert der in seine Errichtung investierten Arbeitsstunden, der in Geld messbar ist. Obwohl allgemein gültige Aussagen in Form von Tabellen und Bewertungsschemata aus dem allgemeinen Hochbaubereich auf den historischen Bereich nicht ohne Weiteres übertragbar sind, soll an dieser Stelle auf zwei Beispiele verwiesen werden.¹ Das eine ist ein in der Renaissance in Mischbauweise erbautes Herrenhaus, das im Barock zu einem Jagdschloss umgebaut worden ist. Sein Sachwert wird heute mit 130.000 € veranschlagt. Das zweite Beispiel ist ein romanisches Rundbogenfenster, dessen Material und Anfertigung sich heute auf 130 € belaufen würde. Der Kunstwert ist in beiden Berechnungen nicht einbezogen worden. Geschnitzte Türfüllungen, aufwändig gestaltete Türgriffe, die immer wieder entwendete Rose des Gartenbaudenkmals auf dem Erfurter Anger, oder altes mundgeblasenes Glas sind Kostbarkeiten, die man höchstens gegen horrende Summen beim Bauantiquitätenhändler kaufen kann. Beispielsweise kostet schon ein einfaches Kastenschloss aus der Zeit um 1800 bis zu 430 €. In Abhängigkeit von seiner Größe und seinem Standort kann der Immobilienwert eines instandgesetzten Denkmals aufgrund seiner handwerklichen und künstlerischen Gestaltung sogar über dem

eines Neubaus liegen. Man denke nur an die Preise, die für die am Stadtrand Eisenachs auf einer Anhöhe mit Wartburgblick gelegenen Villen erzielt werden, die zwischen 410.000 € und 1.275.000 € liegen. Im Idealfall findet neben dem materiellen Wert also auch der kulturelle Wert einen geldwerten Ausdruck. Idealfall für den Denkmalpfleger deshalb, weil in unserer Gesellschaft der Respekt vor den materiellen Werten oftmals am größten ist.

2. Kosten der Denkmalinstandsetzung

Die kontinuierlich wachsende Besucherzahl am Tag des offenen Denkmals belegt eindrucksvoll, dass der Großteil der Bevölkerung den Erhalt von Schlössern, Burgen, Kirchen, Villen und anderen insbesondere optisch beeindruckenden Denkmalen begrüßt und unterstützt. Gerne wählt man auch für die Urlaubstage Orte mit historischem Flair wie historische Altstädte. Geht es jedoch darum das eigene denkmalgeschützte Haus zu erhalten, häufig ein im Vergleich zu den vorher benannten Denkmalkategorien eher unscheinbares Gebäude der Alltagsarchitektur, sieht man die Dinge in einem anderen Licht. Nun fragt man nicht mehr nach dem kulturellen und gesellschaftlichen Wert des Gebäudes, sondern nach den Kosten, und das zu Recht. Kaum jemand hat Geld für aufwändige Luxus-sanierungen übrig. Genau mit Letzterem wird die Denkmalpflege aber gerne in Verbindung gebracht. Schließlich erteilen die Denkmalbehörden Auflagen, deren Einhaltung verbindlich ist und die es gilt mit den eigenen Wünschen und Vorstellungen finanziell in Übereinstimmung zu bringen. Tatsächlich kann Denkmalpflege, oder besser das, was viel zu oft als solche verkauft wird, teuer sein. Manchmal ist das allerdings kein Wunder und es muss nicht so sein! Sinnlose Entfernung von Ausfachungen ganzer Fachwerkhäuser, das Versetzen von Wänden und Türen um nur wenige Zentimeter, der Einbau eines statisch überflüssigen „Stahlträgers“, komplizierte Gebäudeunterfangungen, historisierende oder ausschließlich ästhetisch motivierte Überfassung von Wandoberflächen können den Denkmaleigentümer in ihrer Gesamtheit teuer zu stehen kommen. Bis zu 30% der Gesamtkosten einer Instandsetzung könnten eingespart werden, wenn auf überflüssige Eingriffe wie diese verzichtet würde.

Ursachen für die an einer ausschließlich erhaltenden Instandsetzung vorbei laufenden kostenträchtigen Sanierungen sind:

1. überzogene Ansprüche an die Nutzung des Denkmals,
2. schlechte Planungen und/oder unzureichende Ausführungen,
3. unkritische Übernahme ungeeigneter Produkte,
4. bisweilen unpräzise Vorgaben durch die Denkmalbehörden,
5. wenig aufeinander abgestimmte Gesetze und Verordnungen und nicht zuletzt
6. der Zeitgeist unserer normengläubigen Konsum- und Wegwerfgesellschaft.

Im übrigen ist es heute leider bei der Benennung der im Rahmen einer Denkmalinstandsetzung anfallenden Kosten allgemein üblich, nicht genau zwischen den auch bei einem nicht denkmalgeschützten Gebäude anfallenden reinen Instandsetzungskosten und dem sogenannten denkmalpflegerischen Mehraufwand zu unterscheiden. Ist von Kosten in der Denkmalpflege die Rede, wird stets die Gesamtbausumme genannt, in der aber auch die in Folge zahlreicher anderer Vorschriften, z. B. zu Brandschutz, Versammlungsstätten, Arbeitsschutz, Wärmedämmung usw. anfallenden Zusatzkosten subsumiert sind. Rechnet man den tatsächlichen denkmalpflegerischen Mehraufwand aus, fällt dieser im Vergleich zur Gesamtbausumme oft überraschend niedrig aus.

Ferner tragen die für die Instandsetzung eines Denkmals gewährten steuerlichen Vergünstigungen, insbesondere die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten bei der Einkommensteuer sowie die in zahlreichen Fällen zusätzlich ausgereichten Fördermittel der Landesämter für Denkmalpflege, der Städtebauförderung oder der Dorferneuerung zur Entlastung von Denkmaleigentümern, also zur Kostensenkung bei. Trotz aller Vergünstigungen kann die qualitätsvolle Instandsetzung eines Denkmals durchaus mit einem finanziellen Mehraufwand verbunden sein, der sich aber durch seine volkswirtschaftlich und ökologisch nachhaltige Wirkung langfristig auszahlt.

3. Kostenminimierung im Rahmen der Denkmalinstandsetzung

Wirtschaftlichkeit und eine qualitätsvolle, den denkmalmethodischen Grundsätzen entsprechende Instandsetzung oder Restaurierung des historischen Bestands müssen keine unvereinbaren Gegensätze bilden. Dass Reparatur und behutsame Instandsetzung durchaus bis zu 20% und mehr preiswerter² sein können als ein vergleichbarer Neubau, ist fast schon eine Binsenweisheit, die ihren Niederschlag zur Genüge in der einschlägigen Baufachliteratur³ gefunden hat.

Kostenbewusste Lösungen im Bereich der Denkmalpflege sind im wesentlichen von fünf Aspekten abhängig:

- von Anspruch, Sensibilität und Engagement des Eigentümers,
- von der Ausbildung und Erfahrung des Planers,
- von der Qualifikation der bauausführenden Handwerker,
- von der maßvollen, gezielten, auf das absolut Notwendige beschränkten Vorgabe des Denkmalpflegers sowie
- von der Team- und Kompromissfähigkeit aller an der Denkmalinstandsetzung beteiligten Personen.

Im folgenden wird dargestellt, auf welche Weise Eigentümer, Planer und Denkmalpfleger zur Reduzierung der Kosten einer Denkmalinstandsetzung beitragen können.

3.1 Der Beitrag des Denkmaleigentümers

Entscheidend für Gesamtkosten und Aufwand sind zunächst immer die Ansprüche des Eigentümers an sein Objekt. Zur Kostenminimierung im Rahmen der Denkmalinstandsetzung kann der Denkmaleigentümer beitragen durch:

- realistische Renditeerwartungen und angemessene Nutzungen,
- wirtschaftliche Verwertung des Denkmals erst nach Klärung aller fachlichen, bauordnungsrechtlichen und denkmalmethodischen Voraussetzungen,
- weitgehende Akzeptanz der vom historischen Bestand vorgegebenen Rahmenbedingungen,
- Verzicht auf ästhetisch verjüngende oder historisierende Eingriffe,
- regelmäßige Pflege der historischen Bausubstanz mit Vorrang der Reparatur gegenüber vollständiger Erneuerung und damit Verlängerung der Instandsetzungsintervalle,
- Einschaltung spezialisierter und erfahrener Planer und Fachplaner im Vorfeld der geplanten Baumaßnahme,
- Eigenleistung,
- Inanspruchnahme von finanziellen Vergünstigungen/Fördermitteln.

Hohe Renditeerwartungen des Bauherrn oder besser des Investors, die manches Mal über die bei staatlichen Anleihen erzielbaren Renditen hinaus gehen, lassen sich bei Baudenkmalen oft nur durch Übernutzung der vorhandenen historischen Vorgaben verwirklichen. Dabei wird häufig übersehen, dass Übernutzungen sich in vielen Fällen nur durch massive und damit teure Eingriffe in die alte Bausubstanz verwirklichen lassen, die wiederum die Rendite mindern. Insofern gilt auch hier der Satz „Weniger (Nutzung) ist mehr (Rendite)“ oder kann zumindest mehr sein. Der wesentliche Weg zur Kostenminimierung bei Denkmalinstandsetzungen führt über Einsparungen am Bau. Dies beginnt bei den **Nutzungsüberlegungen**. Wird der gegebene Bestand eines Denkmals ausreichend berücksichtigt und kommt dieser seinem ursprünglichen Zweck nahe, spart dies dem Eigentümer Geld. Typische Beispiele für unangemessene oder kostentreibende Nutzungen sind durchgreifende Änderungen an der ursprünglichen Grundrisskonzeption, insbesondere wenn diese dem statisch-konstruktiven System des Hauses zuwiderlaufen. So kostet beispielsweise Abbruch und Neuerrichtung einer 24er Ziegelwand im Denkmal bis zu 112 € pro m² mehr als die Errichtung einer vergleichbaren Wand im Neubau. Kostensteigernd wirken sich im Altbau die zusätzlich zu Planung und Errichtung neuer Bauteile anfallenden Arbeitsgänge aus, wie Abbruch und Entsorgung der alten Wand, Errichtung eines neuen kraftableitenden Bauteils für die räumlich versetzte neue Wand und Abstützungsmaßnahmen während der Bauarbeiten.

Kostenträchtig ist ferner die Nutzung des historischen Dachraums. So kommt es bei einer Umwandlung eines in erster Linie als Klima-